

**ORDENANZA TRAMITACION DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN O
AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS DE TIPO ECONOMICA A
CONSTRUIR POR PARTICULARES.**

Art. 1º) Ampliáanse las facultades de la División Arquitectura y Urbanismo en lo referente a gestión de particulares para la obtención de permisos de construcción o ampliación de viviendas, los que podrán optar por acogerse al régimen que se establece en la presente Ordenanza para lo que deberán ajustarse a las disposiciones que se detallan. También podrán hacer gestión para la obtención de permiso de ampliación de viviendas los beneficiarios de los programas denominados Núcleos Básicos Evolutivos del Sistema Integrado de Acceso a la Vivienda (SIAV) ,que se declaran del tipo “Económico Popular”, ajustándose a las disposiciones que se detallan.-----

Art. 2º) La División Arquitectura y urbanismo, D.A. y U. en lo sucesivo, formulará los planos de construcción o ampliación de Viviendas de tipo Económico Popular. Para la ampliación de los N.B.E. las O.N.G. contratadas por el MVOTMA en el programa de Asentamiento de Post-Obra, deberán presentar los planos correspondientes en un todo de acuerdo a los elevados en oportunidad de solicitar el permiso de construcción del Grupo Habitacional. En el caso que a la fecha de promulgación de las presentes modificaciones, o en el futuro, no cuenten con las O.N.G. asesoras, será la D.A. y U. quien formule los planos de acuerdo a los elevados en oportunidad de solicitar el permiso de construcción del Grupo Habitacional.-----

Art. 3º) D.A. y U. practicará una inspección del terreno al iniciarse el trámite, debiendo el interesado solicitar las inspecciones que se especifican, además, en el artículo 10º de la presente.-----

Art.4º) D.A. y U. ejercerá el contralor de las obras de construcción o ampliación, y prestará el asesoramiento técnico necesario durante su desarrollo.-----

Art. 5º) Cada interesado solo podrá efectuar una construcción con las franquicias que se otorgan en esta Ordenanza, salvo casos previstos en los artículos 7º, 15º y 16º.-Para su contralor, D.A. y U. llevará un registro de propietarios que se acojan a este régimen.-----

Art. 6º) El predio en que se levantará la vivienda proyectada deberá estar totalmente libre de construcciones con destino a casa-habitación.-----

Art. 7º) Podrán admitirse excepciones a lo dispuesto en el artículo 6º cuando el predio sea compartido por dos o más propietarios, habiéndose establecido el condominio antes de la fecha de promulgación del presente decreto, o su adquisición sea producto de herencia.- En todos estos casos solo podrá admitirse una vivienda cada trescientos metros cuadrados de superficie de terreno y cada doce metros de frente de terreno a la vía pública cuando sea edificada por régimen común.- En los casos en que las edificaciones se realicen por Régimen de Propiedad horizontal los proyectos y procedimientos constructivos se ajustarán a las normas vigentes para estos casos.-----

Art. 8º) Los interesados entregarán todos los datos necesarios para que las oficinas municipales puedan cumplir sus cometidos, especialmente los que se detallan a continuación:

- a) Solicitud de declaración jurada, de acuerdo con formularios que al efecto entregarán las oficinas municipales.
- b) Planilla de Contribución Inmobiliaria del año en curso.
- c) Certificados del total de ingresos nominales percibidos por cada uno de los integrantes del núcleo familiar que viven de consuno.
- d) Programa de obras necesarias para la selección del correspondiente plano tipo.
- e) Llenar y firmar todos los recaudos que, con referencia al trámite, requieran las oficinas municipales, (declaración jurada, memorias, planos, etc.).
- f) Cédula Catastral del predio;
- g) Copia del plano de mensura del predio registrado en Dirección Nacional de Catastro, con número de c/u de padrones linderos, y números de puerta de edificaciones adyacentes;
- h) Integración del núcleo familiar discriminando sexo, edad y relación de parentesco de cada uno de los integrantes con referencia al titular de la solicitud;
- i) Declaración jurada que el predio propuesto es la única propiedad inmueble del solicitante y que cada uno de los integrantes del núcleo familiar que viven de consuno no tienen otro bien inmueble propio. - - -

Art. 9º) Los interesados deberán igualmente cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Prestar Declaración Jurada de que la construcción motivo del trámite constituirá el único bien raíz de su propiedad y su destino exclusivo será el de su vivienda permanente.-
- b) Ocupar personalmente con su familia la vivienda, no arrendándola, total o parcialmente, a terceros, salvo autorización expresa de la Intendencia Municipal, que la otorgará solo en casos debidamente fundados.-
- c) No vender la propiedad antes de diez años contados desde la fecha en que fue otorgada la Inspección Final de Obras.-
- d) Declarar que conocen todos los términos de la presente ordenanza, y respetar todas las indicaciones de planos, memorias y demás recaudos, así como acatar todas las que formulen los técnicos municipales que realizarán las tareas de contralor;
- e) Declarar si la construcción será levantada por él y sus familiares, sin intervención de mano de obra asalariada, o será ejecutada por constructor responsable habilitado, en cuyo caso este último firmará los recaudos de conformidad.-

Art. 10º) Se fija en dos años el plazo para dar término a las obras que se realicen de acuerdo al régimen a que se refiere este cuerpo de disposiciones, debiéndose practicar por lo menos tres inspecciones en tales construcciones, (además de la inspección previa del terreno), a los efectos de controlar el cumplimiento de lo especificado en los párrafos anteriores.- Dichas inspecciones serán realizadas en las etapas que se detallan a continuación y deberán ser solicitadas por los interesados con un mínimo de tres días de plazo antes de su realización:

- a) Al iniciarse la construcción, establecida la alineación, trazados los cimientos y abiertas las zanjas hasta el firme correspondiente.

- b) Cuando la construcción llegue hasta la altura de los techos, hecho el encofrado y colocada la armadura de hierro, sin el llenado de hormigón en los de cemento armado, o el entramado de madera en los techados con cubiertas de chapas de cinc, fibrocemento o similares.
- c) Después de colocadas todas las cañerías del sistema sanitario, y antes de tapar las zanjas que contienen las mismas.
- d) Terminadas completamente las obras y antes de habilitada la vivienda.- D.A. y U. podrá extender permiso de habilitación parcial de las obras, antes de su terminación, a solicitud del interesado y a solo efecto de la ocupación cuando a juicio de la oficina es viable acceder a lo solicitado.- A los efectos de determinar el plazo establecido en el Inc. "c" del Art. 9º, se tendrá en cuenta la inspección final a que hace referencia el Inc. "d" del presente artículo.- Sin perjuicio de lo establecido anteriormente D.A. y U. podrá disponer la realización de inspecciones complementarias que crea conveniente durante la construcción, o después de realizada la misma.-----

Art. 11º) Los permisos de edificación de acuerdo a esta Ordenanza estarán exonerados del pago del cien por ciento del Impuesto y Tasas que gravan los Permisos de Edificación cuando los ingresos mensuales del núcleo familiar, en su totalidad no excedan de:

- a) 50 (cincuenta) Unidades Reajustables en viviendas de un dormitorio.
- b) 55 (cincuenta y cinco) Unidades Reajustables en viviendas de dos dormitorios
- c) 60 (sesenta) Unidades Reajustables en viviendas de tres dormitorios.
- d) 65 (sesenta y cinco) Unidades Reajustables en viviendas de cuatro dormitorios.-

Para gozar de las franquicias establecidas, además, la construcción será ejecutada por el gestionante, sin intervención de mano de obra asalariada.- Sin perjuicio de lo establecido estos trámites abonarán el equivalente al valor de cuatro Unidades Reajustables por concepto de gastos de copias de plano y locomoción del personal técnico e inspectivo.-----

Art. 12º) Los permisos de edificación concedidos de acuerdo a esta Ordenanza, cuya ejecución sea realizada bajo firma y responsabilidad de constructor habilitado, serán exonerados del pago del cincuenta por ciento del Impuesto a los Permisos de Edificación, debiendo ajustarse los ingresos totales del núcleo familiar del interesado a lo estipulado en el Art. 11º de la presente Ordenanza.- Estos permisos abonarán asimismo, el valor equivalente al costo de cuatro Unidades Reajustables por concepto de gastos de copias de plano y locomoción de personal técnico e inspectivo.-----

Art. 13º) El monto de las Unidades Reajustables a que se hace referencia en la presente Ordenanza será determinado por el valor de las Unidades Reajustables Prescripto en la Ley 13.728 y que fija mensualmente el Poder Ejecutivo.-----

Art. 14º) La edificación realizada de acuerdo a la presente Ordenanza no podrá exceder las áreas mínimas y máximas que se establecen a continuación:

- a) Viviendas de un dormitorio: mínimo 32 (treinta y dos) metros cuadrados, máximo 46 (cuarenta y seis) metros cuadrados.
- b) Viviendas de dos dormitorios: mínimo 44 (cuarenta y cuatro) metros cuadrados, máximo 63 (sesenta y tres) metros cuadrados.
- c) Viviendas de tres dormitorios: mínimo 56 (cincuenta y seis) metros cuadrados, máximo 80 (ochenta) metros cuadrados.

- d) Viviendas de cuatro dormitorios: mínimo 68 (sesenta y ocho) metros cuadrados, máximo 97 (noventa y siete) metros cuadrados.

Las características de la edificación estarán encuadradas por lo que determina el ítem 7.1.1. Artículo 7°. Sección V “Permisos de Edificación” del Presupuesto Municipal en vigencia a la aprobación de esta Reglamentación.-----

Art. 15°) Para las obras de ampliación se tendrán en cuenta únicamente quienes justifiquen necesidad de aumento de espacio en función del crecimiento familiar, según lo determinado en la Ley 13.728, y siempre que no contravengan las disposiciones de esta Ordenanza y demás reglamentaciones Municipales en vigencia.-----

Art. 16°) A los únicos efectos de guardar herramientas y demás enseres durante la construcción de la vivienda, podrá levantar con materiales livianos una casilla de obra de metros 3.00 por metros 3.00, con altura de metros 2.50, siendo éstas medidas máximas.- Si se desee mantener la casilla una vez terminada la obra, o constituir una de carácter permanente con destino exclusivo a lugar de depósito, taller de pequeños artesanos, o garaje para guardar vehículos utilizado en el trabajo del propietario de la finca, deberá hacerse la correspondiente solicitud y ajustarse exactamente al plano tipo que suministre D.A. y U.-En caso de que el destino de dicha construcción fuere el de garaje, sus dimensiones máximas serán de metros 2.50 por 5.00 y metros 2.50 de altura, y se sujetará estrictamente al emplazamiento que señala D.A. y U, debiendo respetarse la servidumbre “non edificandi” cuando corresponda.- La construcción de garaje excluye la construcción de depósito.-----

Art. 17°) Las infracciones a cualesquiera de las disposiciones de los artículos precedentes serán pasibles de multas según lo dispuesto en el Reglamento – General de Obras y demás Ordenanzas en vigencia en el momento de su trasgresión, cuando así ocurra.-Los defectos o irregularidades constatadas, sin perjuicio del pago de la multa aplicada, serán corregidas por el infractor a su exclusivo costo, en un plazo no mayor de treinta días.-Este plazo podrá ser reducido, si a juicio de D.A. y U. la gravedad de las anomalías aconsejen tales medidas.-----

Art. 18°) En caso de no adaptarse la obra realizada, total o parcialmente al permiso autorizado, el interesado deberá regularizar la edificación clandestina por medio de trámite común de regularización, abonando los derechos y multas correspondientes, siempre que las obras no contravengan las Ordenanzas vigentes en la materia.-----

Art. 19°) A los efectos de gestionar préstamos para invertir en la construcción a realizarse de acuerdo a las cláusulas de la presente Ordenanza, D.A. y U. entregará las copias de planos respectivas, debiendo el interesado abonar el costo de las mismas.-----

Art. 20°) En caso de venta de una propiedad construida con las franquicias de esta Ordenanza antes del término establecido en el inciso “c” del Artículo 9°, el interesado abonará a la Intendencia Municipal el 8% por ciento (ocho por ciento) del valor real calculado por el total de la construcción en oportunidad de la obtención del permiso, por concepto de honorarios por los servicios de asistencia técnica prestados, y previa la correspondiente solicitud de autorización de venta a la Intendencia Municipal, que podrá o no concederla según análisis de las argumentaciones expuestas por el interesado.- En caso de venta sin autorización, la Intendencia Municipal, que podrá o no concederla

según análisis de las argumentaciones expuestas por el interesado.- En caso de venta sin autorización, la Intendencia Municipal, promoverá, por la vía que corresponda, el cobro de la suma devengada según lo estipulado en este artículo, quedando interdicto el causante para determinar en el futuro franquicias dispuestas en esta Ordenanza. El valor real a que se hace referencia en este artículo será establecido en función del costo que para el metro cuadrado de edificación de viviendas de tipos similar al permiso concedido fija la Dirección Nacional de Estadísticas y Censos.-----

Art. 21°) D.A. y U. no dará trámites a solicitudes de edificación de viviendas por el sistema establecido en esta Ordenanza, presentadas por la misma persona en un plazo menor de diez años, contados desde la expedición del permiso anterior, a excepción de lo dispuesto en los artículos 15° y 16°.-----

Art. 22°) Los permisos de ampliación que se ajusten a lo estipulado en la presente Ordenanza abonarán el equivalente al valor de cuatro Unidades Reajustables por concepto de dibujo, gastos de copias de planos y locomoción de personal técnico e inspectivo. Las obras de ampliación o la regularización de las mismas en los N.B.E. y siempre que los beneficiarios del sistema mantengan las condiciones por las cuales accedieron a dicho plan, serán exonerados del pago a que hace mención el párrafo anterior.-----

Art. 23°) Aquellos interesados en obtener permisos de edificación de viviendas y que no cumplan alguno de los requisitos establecidos en el presente cuerpo de disposiciones, podrán obtener copias de planos de proyectos para la construcción de Viviendas Económicas Popular, debiendo abonar para ello, además del total de tasas e impuestos aplicables a cualquier trámite común, el equivalente al valor de diez Unidades Reajustables por concepto de Honorarios Técnicos y gastos de copias de planos.- Estas facilidades no excluyen a los interesados del cumplimiento de todas las disposiciones vigentes para la concesión del permiso de edificación por trámite común.-----

Art. 24°) La División Administración por intermedio de la Sección Servicio Social, ejercerá contralor y emitirá juicio sobre el cumplimiento de lo especificado en los artículos 8°, inciso “c”, artículos 8°, inciso “d”, artículo 9°, inciso “b”, artículo 11° y artículo 15°.-----

Art. 25°) La documentación que debe aportar el interesado y que no proceda de Organismos oficiales, especialmente los requerimientos detallados en el Art. 8°, inciso “c”, “d”, “g” y art. 9°; art. 11° parte final, art. 15°, tendrán carácter de Declaración Jurada .- La alteración o falsificación de los datos en ellas contenidos serán pasibles, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondieren , de multas no menores al equivalente del valor de Cinco Unidades Reajustables y hasta un máximo de veinte Unidades Reajustables, según sea la gravedad del caso. El valor de la Unidad Reajutable será determinado según lo estipulado en el art. 13° aplicado en el momento en que sea detectada la infracción.

Los infractores que dieran lugar a la aplicación de sanciones previstas en el presente artículo, automáticamente perderán los beneficios que se otorgan por esta Ordenanza, quedando suspendida la tramitación en tal sentido.

En aquellos casos en que el permiso ya hubiese sido concedido y las obras comenzadas, o terminadas, el interesado deberá regularizar la situación por medio de trámite común , abonando además de los importes que se mencionan en este artículo los resultantes de la aplicación de lo previsto en el artículo 20°,

por conceptos de honorarios por servicios de asistencia técnica y sin perjuicio de las multas que pudieren corresponder por regularización de Obras efectuadas y los tributos que se aplican a los trámites comunes.-----

(Aprobada el 15 de febrero de 1977, modificada el 21 de setiembre de 1990, el 11 de diciembre de 1997, el 27 de mayo de 2002 y el 24 de junio de 2005)